

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 3Sžrk/10/2019
Identifikačné číslo spisu: 1016200013
Dátum vydania rozhodnutia: 08.07.2020
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:1016200013.5

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu (spravodajca) a sudkýň JUDr. Eriky Čanádyovej a JUDr. Moniky Válašikovej, PhD. v právnej veci žalobcu: Okresná prokuratúra Bratislava I, Kvetná 13, Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, za účasti: 1) Ing. arch. O. O., bytom V. zastúpená advocatius s.r.o., so sídlom Palackého 12, Bratislava, IČO: 36 868 752, 2) MUDr. F. H., bytom Z., zastúpená JUDr. KLUČKOVÁ, advokátka, s.r.o., so sídlom Pluhová 29, Bratislava, IČO: 36 864 242, o preskúmanie zákonnosti opatrenia žalovaného č. Z-9996/14 vykonaného pod č. zmeny 2745/14 z 29. mája 2014, o kasačnej sťažnosti ďalšej účastníčky 1) proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S/2/2016-245 z 19. februára 2019 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S/2/2016-377 z 6. augusta 2019, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť sťažovateľky (pôvodne ďalšia účastníčka 1/) proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S/2/2016-245 zo dňa 19.02.2019 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S/2/2016-377 zo dňa 06.08.2019 z a m i e t a.

Účastníkom konania právo na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave podľa § 191 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok („SSP“) na základe žaloby žalobcu zrušil opatrenia žalovaného č. Z-9996/14 vykonaného pod č. zmeny 2745/14 z 29. mája 2014 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Súčasne zamietol návrh ďalšej účastníčky konania 1) na prerušenie konania zo dňa 12.11.2018, doručeného súdu na pojednávaní konanom dňa 19.02.2019.

2. Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru (ďalej aj len „prvostupňový orgán“) bol dňa 21.05.2014 doručený návrh ďalšej účastníčky 1) na zápis záznamom, zaevidovaný pod č. k. Z-9996/14. Predmetom návrhu bola žiadosť o zápis dvoch bytových jednotiek v rodinnom dome so súpisným

číslo XXXX, postavenom na pozemku parcela registra „C“ č. 1742/11, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. N. na základe stavebného povolenia vydaného v roku 1975, evidovaného pod č. 52602/1975-327 a zároveň na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia dňa 26.02.1979, evidovaného pod č. 432/1979-Ra. Ďalšia účastníčka 1) v návrhu konštatovala, že na základe uvedených listín je evidentné, že ide o dve samostatné uzavreté bytové jednotky na kvóte 290 a 580 v rodinnom dome. Súčasne požiadala o zápis Dohody o užívaní nehnuteľnosti do časti listu vlastníctva „iné údaje“, na základe notárskej zápisnice č. N 583/2008, Nz 46648/2008, NCRI 46229/2008 zo dňa 31.10.2008, evidovanej v katastri nehnuteľnosti bod V-31621/2008.

3. Proti opatreniu podala dňa 27.08.2015 prokurátorka Okresnej prokuratúry Bratislava I protest pod č. Pd 141/15/1101-6 zo dňa 24.08.2015 (ďalej aj len „protest“). Namietala, že v prípade, ak jeden vlastník, prípadne viacerí spoluvlastníci za podmienky, že na jednotlivých bytoch budú mať rovnaké podiely ako na pôvodnom dome, vlastní rodinný dom, môžu si tento rozpisat' na samostatné byty, ak s tým všetci spoluvlastníci súhlasia. Podmienkou však je skutočnosť, že v kolaudačnom rozhodnutí bol dom skolaudovaný ako dom s viacerými samostatnými bytovými jednotkami alebo charakter rodinného domu bol zmenený rozhodnutím stavebného úradu o zmene charakteru užívania stavby na dom s viacerými bytmi.

4. Okresný úrad Bratislava, odbor dopravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Upo 91/15-BPR zo dňa 25.10.2015 protestu nevyhovel. V odôvodnení uviedol, že návrh v spojení s predloženými listinami bol spôsobilý na zápis údajov do operátoru katastra nehnuteľnosti. Zápisom údajov do časti - popis stavby sa bližšie doplnili údaje o predmetnej stavbe. Ďalšia účastníčka 1) nežiadala o zmenu zápisu vlastníctva rodinného domu na zápis rodinného domu s dvoma bytmi. Okresný úrad skutočnosť, že rodinný dom so súpisným číslom obsahuje dva byty v zmysle predloženého stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, vyznačil len do popisu stavby, čím bližšie spresnil ďalšie identifikačné údaje o tejto nehnuteľnosti.

5. Krajský súd uviedol, že z kolaudačného rozhodnutia vyplýva, že bol skolaudovaný rodinný dom na pozemku parc. č. 1742/2, k. ú. G., čiže z uvedeného jasne vyplýva, že bol skolaudovaný rodinný dom a neobsahuje zmienku o tom, že ide o rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami. Hoci sa v stavebnom rozhodnutí uvádza, že sú to samostatné uzavreté dva byty, toto nie je smerodajný doklad k tomu, aby došlo k zmene zápisu v liste vlastníctva. Smerodajné je kolaudačné rozhodnutie, ktoré určuje, ako bola predmetná nehnuteľnosť skolaudovaná. Medzi stavebným rozhodnutím a kolaudačným rozhodnutím mohlo dôjsť k zmene stavby, čo aj došlo, o čom svedčí, že podlažia na kóte 290 a 580 nie sú samostatne uzavreté. Z notárskej zápisnice vyplývalo, že účastnícky dohody sa dohodli na určitom užívaní nehnuteľnosti (ďalšia účastníčka 1) bude užívať prvé a druhé nadzemné podlažie a ďalšia účastníčka 2) bude užívať tretie a štvrté nadzemné podlažie), táto skutočnosť neznamená, že sa v nej nachádzajú dve bytové jednotky.

6. Krajský súd zistil porušenie ustanovenia § 37 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej aj len „katastrálny zákon“), v zmysle ktorého okresný úrad oznámi osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonal zápis do katastra záznamom a to do 15 dní odo dňa zápisu práva do katastra. Vykonal záznamu nebolo ďalšej účastníčke 2) oznámené. Žalovaný nebol oprávnený vykonať zmenu popisu stavby aj vzhľadom k tomu, že ďalšia účastníčka 2) je väčšinou vlastníčkou nehnuteľnosti. Prvostupňový orgán postupoval výlučne na základe žiadosti ďalšej účastníčky 1) ako menšinovej spoluvlastníčky, a to bez ohľadu na to, že k žiadanej zmene práva k nehnuteľnosti neprišlo, keďže už o zápise predmetnej nehnuteľnosti bolo záznamom rozhodnuté v roku 1994 na základe toho istého kolaudačného rozhodnutia, ktoré vôbec nepreukazuje stavbu rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami.

7. Proti tomuto rozsudku krajského súdu podala sťažovateľka (ďalšia účastníčka 1/) v zastúpení advokátom, včas kasačnú sťažnosť a navrhla, aby kasačný súd napadnutý rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie alebo, aby konanie zastavil a sťažovateľke priznal náhradu trov konania. S

poukazom na § 5 ods. 2 katastrálneho zákona uviedla, že záznam plní evidenčnú funkciu a nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam a s poukazom na § 34 katastrálneho zákona uviedla, že údaje o právnych vzťahoch sa do katastra nehnuteľností zapisujú na základe verejných a iných listín. Namietala, že skutočnosť, že ide o dom s dvoma samostatnými bytovými jednotkami vyplýva zo stavebného povolenia a z projektu skutočného vyhotovenia stavby z 5/2004. V záznamovom konaní o aké ide vo veci samej nebol zmenený kód nehnuteľnosti, pričom bol ponechaný kód 10-rodinný dom, súčasne bolo ponechané vlastnícke právo k nehnuteľnosti v príslušnom podielovom spoluvlastníctve. Na základe skutočného stavu bol len spresnený popis stavby, ako vyplýva zo stavebného povolenia. Žalovaný bol oprávnený vykonať záznam aj bez návrhu, na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Na základe vyššie uvedeného sa sťažovateľka domnieva, že k porušeniu zákona nedošlo a žalovaný postupoval v súlade so zákonom.

8. Ďalšia účastníčka 2) sa vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti stotožnila s napadnutým rozsudkom krajského súdu. Uviedla, že nie je zrejmé, aké práva k rodinnému domu mali vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť, keďže už pôvodný zápis týchto práv v roku 1994 bol realizovaný na podklade rovnakých verejných listín a v týchto nenastala žiadna zmena. Kolaudačné rozhodnutie neobsahuje žiadnu zmienku o tom, že sa jedná o rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, pričom ďalšia účastníčka 2) poprela faktickú existenciu dvoch uzatvorených bytových jednotiek. Žalovaný bez toho, aby riadne preskúmal preložené listiny vykonal záznam, ktorým zmenil popis stavby, tento záznam vykonal len na základe stavebného povolenia, pričom vôbec neskúmal jeho premietnutie v rámci kolaudačného konania a v rámci skutočného vyhotovenia stavby.

9. Žalobca vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že posúdenie otázky, či miestnosť, alebo súbor miestností má zo stavebno-technického hľadiska charakter bytu prináleží výlučne stavebnému úradu. Poukázal na obsah kolaudačného rozhodnutia a stotožnil sa s posúdením v napadnutom rozsudku krajského súdu a navrhol kasačnú sťažnosť zamietnuť ako nedôvodnú.

10. Žalovaný sa stotožnil s názorom sťažovateľky, že svojím postupom neporušil práva ďalšej účastníčky 2), keďže mala vedomosť o tom, že rodinný dom má dve bytové jednotky, čo preukazujú preložené listiny. Vychádzajúc zo stavebného povolenia mal žalovaný za preukázané, že predmetom výstavby bol rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami. Z dohody o užívaní odvodil, že obe účastníčky nespochybnili, že rodinný dom má dve bytové jednotky. Ďalšia účastníčka 1) nežiadala o zmenu v zápise vlastníctva rodinného domu na zápis rodinného domu s dvomi bytmi, tak aby boli oba byty špecifikované označením čísla bytu, poschodia, veľkosťou spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zaradeniach. Prvostupňový orgán skutočnosť, že ide o rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami uviedol len do popisu stavby. Tento údaj nemá žiadny vplyv na vlastnícke práva. Uviedol, že ustanovenia bytového zákona sa viažu len k bytovým domom podľa §43b ods. 3 stavebného zákona. Poukázal na evidenčný charakter záznamu podľa § 5 ods. 2 katastrálneho zákona, § 36 katastrálneho zákona, v zmysle ktorého je jemu predložené verejné listiny oprávnený skúmať len z formálneho hľadiska. Na základe uvedeného sa domnieval, že zápis záznamu do katastra nehnuteľností bol vykonaný v súlade so zákonom a navrhuje, aby kasačný súd vyhovel kasačnej sťažnosti.

11. Najvyšší súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle § 440 SSP, kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky <. (§ 137 ods. 2 a 3 SSP) a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná a preto ju zamietol podľa § 461 SSP.

12. Kasačný súd sa stotožňuje s názorom žalobcu, ako aj krajského súdu, že relevantným resp. smerodajným podkladom pre prejednávanú vec je kolaudačné rozhodnutie. Kolaudačné rozhodnutie je rozhodujúcim pre určenie účelu užívania stavby. Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. Z

obsahu ustanovení stavebného zákona upravujúcich kolaudačné konanie je zrejmé, že v kolaudačnom konaní príslušný stavebný úrad skúma skutočný stav. To znamená, že najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení.

13. Pokiaľ majú spoluvlastníci rodinného domu záujem rozpisat' si tento na samostatné byty, jednou z podmienok je, že v kolaudačnom rozhodnutí musí byť dotknutý dom skolaudovaný ako dom s viacerými samostatnými bytovými jednotkami alebo jeho charakter musel byť zmenený rozhodnutím stavebného úradu o zmene charakteru užívania stavby na dom s viacerými bytmi.

14. Ďalšou podmienkou, je súhlas všetkých spoluvlastníkov (resp. rozhodnutie o nahradení prejavu vôle). Kasačný súd sa stotožňuje aj s tým, že k samotnému zápisu záznamom je potrebné doložiť žiadosť o zápis, ktorej súčasťou je určenie a popis bytov v dome s vymedzením podlahy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu v dome, vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Ako už aj vyplýva z uvedeného podmienkou je aj priloženie právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Kasačný súd sa stotožňuje s doplňujúcim názorom žalobcu, že zapísanie rodinného domu na dom s dvoma bytmi s určením nových vlastníckych podielov by bolo potrebné realizovať prostredníctvom vkladu.

15. V prejednávanej veci je potrebné prihliadať aj na skutočnosť, že hoci návrh podala ďalšia účastníčka 1), ktorú možno považovať za oprávnenú osobu, táto je menšinovým spoluvlastníkom dotknutej nehnuteľnosti. Z výpovede ďalšej účastníčky 2) vyplýva, že nesúhlasila a nemala záujem o zápis záznamom dvoch bytových jednotiek v rodinnom dome. Taktiež zo spisu nevyplýva, že by takýto súhlas niekedy udelila. Uvedené tak malo za následok, že prvostupňový orgán vykonal zápis záznamom, ktorým sa zmenil popis stavby, len na podklade návrhu menšinového spoluvlastníka nehnuteľnosti.

16. Z uvedeného, aj v spojení so skutočnosťou, že ďalšia účastníčka 2) nesúhlasila so zápisom záznamu a zároveň o ňom ani nebola informovaná vyplýva, že v praxi by mohlo dôjsť k situácii, kedy by popis stavby ako rodinného domu s dvoma samostatnými bytovými jednotkami spôsobil pre ďalšiu účastníčku 2) komplikáciu v určitých právnych vzťahoch s tretími subjektmi a v zásade by z dôvodu negatívnej materiálnej publicity nemohla namietat' pravdivosť tohto záznamu.

17. O náhrade trov kasačného konania rozhodol tak, že sťažovateľke, ktorá v tomto konaní nemala úspech, ich náhradu podľa § 168 v spojení s § 467 ods. 1 SSP nepriznal, žalobcovi ich nepriznal, pretože mu zo zákona neprináležia a ďalším účastníkom náhradu trov konania nepriznal v zmysle § 169 SSP, keďže im nevznikli trovy v súvislosti s plnením povinnosti.

18. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd SR v senáte pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.